

**MODALITEITEN EN UITGIFTEVOORWAARDEN VAN DE GEWONE NIET-
ACHTERGESTELDE OBLIGATIES VAN LEMON INVESTMENT N.V. VOOR EEN
MAXIMAAL NOMINAAL BEDRAG VAN 300.000 EUR**

DEFINITIES

De volgende termen en uitdrukkingen hebben, wanneer zij in dit document met een hoofdletter worden gebruikt, de volgende betekenis:

Voorwaarden	De onderhavige modaliteiten en uitgiftevoorwaarden van de Obligaties.
Vervaldatum	Vierentwintig (24) maanden na de Uitgiftedatum, zijnde 31 augustus 2028.
Uitgiftedatum	31 augustus 2026.
Emittent	Lemon Investment N.V., een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Courbevoie 13, 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer BE 0800.936.027, RPR Waals-Brabant, afdeling Nijvel.
Ondernemingsnummer (KBO)	BE 0800.936.027
Adres van de website van de Emittent	www.lemon-group.eu
Rentebetaldatum	De Vervaldatum, zijnde 31 augustus 2028.
Obligatielening	De obligatielening die het voorwerp uitmaakt van het Aanbod, voor een maximaal nominaal bedrag van driehonderdduizend euro (300.000 EUR), samengesteld uit maximaal dertig (30) gewone niet-achtergestelde Obligaties.
Vaste Rentevoet	Een vaste bruto jaarlijkse rentevoet van negen komma vijfentwintig procent (9,25%), waarbij de rente gedurende de volledige looptijd van de Obligaties wordt gekapitaliseerd en uitsluitend op de Vervaldatum betaalbaar is.
Werkdag	Elke dag, met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag in België, waarop de kredietinstellingen in België gewoonlijk geopend zijn voor de uitvoering van betalingsverrichtingen.

Informatienota	De informatienota met betrekking tot het Aanbod die door de Emittent is opgesteld en gedateerd is op 10 augustus 2026.
Obligatiehouder	Elke natuurlijke of rechtspersoon die in het Register van de Obligatiehouders is ingeschreven als houder van een of meer Obligaties.
Obligaties	De gewone niet-achtergestelde en chirografaire obligaties op naam die door de Emittent op 31 augustus 2026 in het kader van de Obligatielening worden uitgegeven, met een nominale waarde van tienduizend euro (10.000 EUR) elk.
Aanbod	Het openbaar aanbod in België voor een maximaal nominaal bedrag van 300.000 EUR met betrekking tot de Obligaties, dat het voorwerp uitmaakt van de Informatienota.
Inschrijvingsperiode	De periode van 10 augustus 2026 tot en met 27 augustus 2026, onder voorbehoud van een vervroegde afsluiting waartoe de Emittent beslist.
Inschrijvingsprijs	De inschrijvingsprijs van een Obligatie, gelijk aan honderd procent (100%) van haar nominale waarde, zijnde tienduizend euro (10.000 EUR).
Register van de Obligatiehouders	Het register van de obligaties op naam dat door de Emittent wordt aangelegd en bijgehouden overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.
Belasting	Elke belasting, inhouding, bijdrage, voorheffing, heffing of last van soortgelijke aard die door een bevoegde autoriteit wordt opgelegd, met inbegrip van elke boete, elke rente of alle kosten die verschuldigd zijn wegens een niet-betaling of een laattijdige betaling die daarop betrekking heeft.

1 BEDRAG VAN DE UITGIFTE, AFWEZIGHEID VAN EEN MINIMUMDREMPEL EN AANWENDING VAN DE FONDSEN

1.1 MAXIMAAL BEDRAG VAN DE UITGIFTE

De Emittent zal maximaal dertig (30) Obligaties uitgeven met een nominale waarde van tienduizend euro (10.000 EUR) elk, die samen een maximaal totaal nominaal bedrag van driehonderdduizend euro (300.000 EUR) vertegenwoordigen.

1.2 AFWEZIGHEID VAN EEN MINIMUMDREMPEL VOOR DE VERWEZENLIJING

Het Aanbod is aan geen enkele minimumdrempel voor inschrijving onderworpen.

De Emittent zal de Obligaties uitgeven die overeenstemmen met de daadwerkelijk aanvaarde inschrijvingen waarvan de Inschrijvingsprijs is ontvangen, ongeacht het totale nominale bedrag van de ontvangen inschrijvingen.

Het feit dat het daadwerkelijk uitgegeven totale nominale bedrag lager is dan het maximale nominale bedrag van 300.000 EUR leidt noch tot de annulering van het Aanbod, noch tot de verplichting voor de Emittent om de geldig aanvaarde inschrijvingen terug te betalen.

1.3 AANWENDING VAN DE FONDSEN

De in het kader van de Obligatielening opgehaalde fondsen worden aangewend voor de algemene financieringsbehoeften van de Emittent, met name voor de financiering van zijn werkkapitaal, het verstrekken van intragroepsvoorschotten aan zijn dochtervennootschappen en het beheer van zijn liquiditeiten.

De Obligatielening beoogt niet de uitsluitende financiering van een bepaald vastgoedproject. De fondsen kunnen worden aangewend in het kader van de algemene ontwikkelingsstrategie van de Groep, ter aanvulling van het eigen vermogen van de Emittent, van de bankfinancieringen die op het niveau van de projectvennootschappen zijn opgezet en, in voorkomend geval, van de inbrengen of co-investeringen van projectpartners.

2 AANTAL OBLIGATIES

De Uitgifte heeft betrekking op maximaal dertig (30) Obligaties. Elke belegger moet inschrijven op minimaal één (1) Obligatie, die een minimaal nominaal bedrag van tienduizend euro (10.000 EUR) vertegenwoordigt.

3 VORM OP NAAM

3.1 VORM OP NAAM

De Obligaties hebben uitsluitend de vorm op naam. Zij worden ingeschreven in het Register van de Obligatiehouders dat door de Emittent wordt aangelegd en bijgehouden.

De inschrijving op naam vindt plaats op 1 september 2026, op administratieve basis en zonder invloed op de Uitgiftedatum, de Vervaldatum, de berekening van de rente of de terugbetalingsdatum.

Aan elke Obligatiehouder wordt een bevestiging van de inschrijving en registratie bezorgd.

3.2 NOMINALE WAARDE

De nominale waarde van elke Obligatie bedraagt tienduizend euro (10.000 EUR).

3.3 RANG EN AFWEZIGHEID VAN ZEKERHEID

De Obligaties vormen directe, niet-achtergestelde, niet-gewaarborgde en chirografaire schulden van de Emittent.

Zij komen in dezelfde rang, zonder voorkeur onderling, als de andere bestaande en toekomstige niet-achtergestelde en niet-gewaarborgde schulden van de Emittent, onder voorbehoud van de schuldvorderingen die op grond van dwingende wettelijke bepalingen een bevoorrechte rang genieten.

De Obligatiehouders beschikken over geen enkel recht van rechtstreeks verhaal op de activa van de dochtervennootschappen of de projectvennootschappen van de Emittent.

4 INSCHRIJVINGSPRIJS EN BETALING

4.1 INSCHRIJVINGSPRIJS

De Inschrijvingsprijs van elke Obligatie is gelijk aan honderd procent (100%) van haar nominale waarde, zijnde tienduizend euro (10.000 EUR). Er worden geen inschrijvings- of uitgiftekosten ten laste van de Obligatiehouder gelegd.

4.2 BETALING

De Inschrijvingsprijs moet volledig worden volgestort door bankoverschrijving op de rekening van de Emittent die in het inschrijvingsformulier is vermeld, uiterlijk op 31 augustus 2026.

Een Obligatie wordt slechts definitief ten gunste van een inschrijver uitgegeven onder voorbehoud van de aanvaarding van zijn inschrijving door de Emittent en van de daadwerkelijke ontvangst van de volledige Inschrijvingsprijs.

De Emittent behoudt zich het recht voor om een inschrijving geheel of gedeeltelijk te weigeren, overeenkomstig de modaliteiten die in de Informatienota zijn beschreven.

5 VERKLARINGEN EN VERBINTENISSEN VAN DE EMITTENT

5.1 VERKLARINGEN VAN DE EMITTENT

De Emittent verklaart dat:

- (i) hij een naamloze vennootschap is die rechtsgeldig is opgericht naar Belgisch recht en voor onbepaalde duur bestaat;
- (ii) de uitgifte van de Obligaties geldig werd goedgekeurd door het bevoegde orgaan van de Emittent;
- (iii) op de Uitgiftedatum de geldig onderschreven en volledig volgestorte Obligaties geldige en tegenwerpelijke verbintenissen van de Emittent zullen vormen, overeenkomstig de onderhavige Voorwaarden.

5.2 VERBINTENIS MET BETREKKING TOT DE NETTO FINANCIËLE SCHULDGRAAD

De Emittent verbindt zich ertoe erop toe te zien dat de verhouding tussen:

- (i) zijn netto financiële schuld op het niveau van de holdingvennootschap, zijnde het geheel van de financiële obligatie- en bankschulden die rechtstreeks door de Emittent zijn aangegaan, na aftrek van zijn beschikbare liquiditeiten; en
- (ii) de reële marktwaarde van het geheel van zijn geconsolideerde activa,

niet meer bedraagt dan vijfenzeventig procent (65%), op basis van de laatste beschikbare financiële informatie die de berekening ervan redelijkerwijs mogelijk maakt.

Deze verbintenis heeft uitsluitend betrekking op de rechtstreekse financiële schuld van de Emittent op het niveau van de holdingvennootschap. De bankschulden, obligatieschulden of andere financiële schulden die rechtstreeks door de dochtervennootschappen en projectvennootschappen zijn aangegaan, worden niet meegerekend in de teller van deze verhouding.

6 RENTE

6.1 RENTEVOET

Elke Obligatie brengt rente op tegen de Vaste Rentevoet van 9,25% bruto per jaar vanaf 31 augustus 2026 inbegrepen en tot en met 31 augustus 2028 inbegrepen, onder voorbehoud van een vervroegde terugbetaling die plaatsvindt in een geval van wanprestatie overeenkomstig artikel 7.2.

6.2 BEREKENING EN KAPITALISATIE VAN DE RENTE

De rente wordt berekend op de nominale waarde van elke Obligatie. Zij wordt jaarlijks gekapitaliseerd gedurende de volledige looptijd van de Obligatie.

Voor elke periode die korter is dan een volledig jaar wordt de rente berekend op basis van het exacte aantal verstreken dagen, gedeeld door een jaar van driehonderdvijfenzestig (365) dagen.

Het op de vervaldag betaalbare bedrag wordt afgerond op de dichtstbijzijnde eurocent.

6.3 BETALING VAN DE RENTE

De rente wordt gedurende de volledige looptijd van de Obligaties gekapitaliseerd en is uitsluitend betaalbaar op de Vervaldatum, gelijktijdig met de terugbetaling van de nominale waarde.

Onder voorbehoud van de toepasselijke fiscale inhoudingen bedraagt het bruto bedrag dat op de Vervaldatum betaalbaar is voor een Obligatie met een nominale waarde van 10.000 EUR 11.935,56 EUR, bestaande uit:

- (i) 10.000 EUR kapitaal; en
- (ii) 1.935,56 EUR gekapitaliseerde rente.

Bij wijze van voorbeeld bedraagt, voor een totaal nominaal bedrag van 100.000 EUR, het bruto bedrag van de over twee jaar gekapitaliseerde rente 19.355,63 EUR en het totale bruto bedrag dat op de vervaldag betaalbaar is 119.355,63 EUR.

7 TERUGBETALING EN GEVALLEN VAN WANPRESTATIE

7.1 TERUGBETALING OP DE VERVALDATUM

Onder voorbehoud van de toepassing van artikel 7.2 zal de Emittent op 31 augustus 2028 honderd procent (100%) van de nominale waarde van elke Obligatie terugbetalen, vermeerderd met de overeenkomstig artikel 6 gekapitaliseerde rente.

De Emittent beschikt over geen enkel recht om op eigen initiatief over te gaan tot de vervroegde terugbetaling van de Obligaties.

7.2 GEVALLEN VAN WANPRESTATIE EN VERVROEGDE TERUGBETALING OP VERZOEK VAN DE OBLIGATIEHOUDERS

De Obligatiehouders kunnen de vervroegde terugbetaling van hun Obligaties uitsluitend in de volgende gevallen vragen:

- (i) in geval van niet-betaling door de Emittent van enig bedrag aan hoofdsom of rente dat uit hoofde van de Obligaties verschuldigd is, dat niet wordt rechtgezet binnen een termijn van tien (10) Werkdagen na een schriftelijke kennisgeving van de betrokken Obligatiehouder;
- (ii) in geval van faillissement, gerechtelijke vereffening van de Emittent of enige soortgelijke collectieve insolventieprocedure die de Emittent treft, voor zover deze procedure niet kennelijk misbruik oplevert of zonder ernstige grond werd ingesteld en zij ertoe leidt dat de Emittent niet in staat is zijn verplichtingen uit hoofde van de Obligaties na te komen;
- (iii) in geval van niet-naleving door de Emittent van een essentiële verplichting die in de onderhavige Voorwaarden is bepaald, wanneer deze tekortkoming kan worden rechtgezet en niet werd hersteld binnen een termijn van dertig (30) dagen na een schriftelijke kennisgeving van de betrokken Obligatiehouder waarin de ingeroepen tekortkoming wordt gepreciseerd;
- (iv) in geval van niet-mededeling van het halfjaarlijkse verslag bedoeld in artikel 10.7, dat niet wordt rechtgezet binnen een termijn van dertig (30) dagen na een schriftelijke kennisgeving van een Obligatiehouder.

Wanneer een geval van wanprestatie geldig wordt ingeroepen, richt de betrokken Obligatiehouder een schriftelijk verzoek tot vervroegde terugbetaling aan de Emittent.

De Emittent zal aan de betrokken Obligatiehouder, binnen een termijn van vijftien (15) Werkdagen na ontvangst van dit verzoek, de verschuldigde hoofdsom terugbetalen alsook de rente die is gelopen tot de effectieve datum van terugbetaling, berekend overeenkomstig artikel 6.2.

De vervroegde terugbetaling die door een Obligatiehouder met toepassing van dit artikel wordt gevraagd, heeft slechts gevolgen ten aanzien van de Obligaties die door deze Obligatiehouder worden gehouden en leidt niet tot de vervroegde opeisbaarheid van de Obligaties die door de andere Obligatiehouders worden gehouden.

8 BETALINGSMODALITEITEN

8.1 BETALINGSMODALITEITEN DOOR DE EMITTENT

Elke betaling die uit hoofde van de Obligaties verschuldigd is, gebeurt door bankoverschrijving op de rekening die de betrokken Obligatiehouder in zijn Inschrijvingsformulier heeft meegedeeld of op elke andere rekening die naderhand geldig aan de Emittent is meegedeeld.

De Emittent is bevrijd van zijn betalingsverplichting door elke betaling die wordt verricht overeenkomstig de bankgegevens die hem door de Obligatiehouder zijn meegedeeld. Het komt aan elke Obligatiehouder toe om de Emittent tijdig op de hoogte te brengen van elke wijziging van zijn bankgegevens.

De betalingen gebeuren onder voorbehoud van elke inhouding of aftrek die de Emittent wettelijk verplicht is te verrichten. De Emittent is niet gehouden tot de betaling van enig bijkomend bedrag ter compensatie van een dergelijke inhouding of aftrek.

Indien een datum waarop een betaling moet gebeuren geen Werkdag is, wordt de betaling op de eerstvolgende Werkdag verricht, zonder dat dit uitstel recht geeft op bijkomende rente of op enige andere vergoeding.

8.2 LAATTIJDIGE BETALING

Elk bedrag dat door de Emittent uit hoofde van de Obligaties verschuldigd is en dat gedurende meer dan tien (10) Werkdagen na de vervaldag onbetaald blijft, brengt vanaf het verstrijken van deze termijn een verwijlrente op tegen de bruto jaarlijkse rentevoet van twaalf procent (12,00%), tot de effectieve betaling ervan.

Een vertraging die voortvloeit uit een administratief, technisch of bancaire incident dat redelijkerwijs buiten de controle van de Emittent valt, vormt op zich geen geval van wanprestatie, voor zover de Emittent de redelijkerwijs noodzakelijke maatregelen neemt om dit binnen deze termijn te verhelpen.

9 ALGEMENE VERGADERING VAN DE OBLIGATIEHOUDERS

9.1 COLLECTIEVE UITOEFENING VAN DE RECHTEN

De collectieve rechten verbonden aan de Obligaties worden uitgeoefend overeenkomstig de toepasselijke dwingende en aanvullende bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna "WVV").

De Obligatiehouders beschikken over geen enkel ander collectief recht dan de rechten die voortvloeien uit de onderhavige Voorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

9.2 OPROEPING

Elke algemene vergadering van de Obligatiehouders wordt bijeengeroepen overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het WVV.

De modaliteiten van oproeping, de termijnen, de personen die gemachtigd zijn om een oproeping te verzoeken of ertoe over te gaan, alsook de toepasselijke formaliteiten, worden bepaald overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

9.3 BERAADSLAGINGEN EN BESLISSINGEN

De bevoegdheden, aanwezigheidsvoorwaarden, quorum- en meerderheidsregels alsook de gevolgen van de beslissingen van de algemene vergadering van de Obligatiehouders worden bepaald overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het WVV.

Elke wijziging van de essentiële kenmerken van de Obligaties blijft bovendien onderworpen aan de toepasselijke dwingende bepalingen, met name inzake de bescherming van de beleggers en, in voorkomend geval, van de consumenten.

10 DIVERSE BEPALINGEN

10.1 OVERDRAAGBAARHEID VAN DE OBLIGATIES

Onder voorbehoud van de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen zijn de Obligaties overdraagbaar.

Elke overdracht is pas tegenwerpelijk aan de Emittent en aan derden vanaf de inschrijving ervan in het register van de Obligaties overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De Emittent kan elk document of elke inlichting vragen die redelijkerwijs noodzakelijk is om tot deze inschrijving over te gaan en om aan zijn wettelijke of reglementaire verplichtingen te voldoen.

10.2 KENNISGEVINGEN

Elke kennisgeving of mededeling die krachtens de onderhavige Voorwaarden wordt verricht, gebeurt schriftelijk.

Zij kan rechtsgeldig worden verricht per e-mail naar het adres dat door de betrokken partij is meegedeeld of per brief naar haar laatst meegedeelde adres.

Elke partij is verantwoordelijk voor de bijwerking van haar contactgegevens.

Een kennisgeving die per e-mail wordt verzonden, wordt geacht te zijn ontvangen op de Werkdag van verzending wanneer zij vóór 17 uur wordt verzonden, en op de eerstvolgende Werkdag wanneer zij na 17 uur wordt verzonden, behoudens een automatisch bericht dat het mislukken van de verzending ervan meldt.

Een kennisgeving die per aangetekende brief wordt verzonden, wordt geacht te zijn ontvangen overeenkomstig de toepasselijke wettelijke regels.

10.3 CONTRACTUELE DOCUMENTATIE

De onderhavige Voorwaarden, de toepasselijke Informatienota, haar eventuele aanvullingen en het Inschrijvingsformulier vormen samen de contractuele documentatie die van toepassing is op de Obligaties.

In geval van tegenstrijdigheid tussen deze documenten worden zij zodanig geïnterpreteerd dat, voor zover mogelijk, hun samenhang en de algemene opzet van het Aanbod behouden blijven, onverminderd de toepasselijke dwingende wettelijke bepalingen.

10.4 AFWEZIGHEID VAN AFSTAND

Het feit dat de Emittent of een Obligatiehouder een recht dat voortvloeit uit de onderhavige Voorwaarden niet uitoefent of de uitoefening ervan uitstelt, vormt geen afstand van dat recht.

Elke afstand van een recht moet uitdrukkelijk zijn en geldt slechts binnen de grenzen en voor de omstandigheden waarvoor zij werd verleend.

10.5 TOEPASSELIJK RECHT

De Obligaties en alle niet-contractuele verbintenissen die uit de Obligaties voortvloeien of daarmee verband houden, worden beheerst door en moeten worden geïnterpreteerd overeenkomstig het Belgisch recht.

10.6 BEVOEGDHEID

De Franstalige rechtbanken van Waals-Brabant zijn bevoegd, onder voorbehoud van de toepasselijke dwingende bepalingen wanneer een Obligatiehouder als consument optreedt.

10.7 INFORMATIE AAN DE OBLIGATIEHOUDERS

De Emittent stelt de informatie waarvan de mededeling door de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen wordt vereist, ter beschikking van de Obligatiehouders.

Bovendien zal de Emittent gedurende de looptijd van de Obligaties halfjaarlijks aan de Obligatiehouders een beknopt verslag meedelen over de algemene evolutie van zijn activiteiten en van zijn financiële toestand.

De jaarrekening van de Emittent is toegankelijk overeenkomstig de toepasselijke wettelijke openbaarmakingsregels.

Behoudens andersluidende wettelijke verplichting verlenen de onderhavige Voorwaarden aan de Obligatiehouders geen enkel algemeen recht op toegang tot de boeken, rekeningen, contracten, interne documenten of andere vertrouwelijke informatie van de Emittent of van zijn dochtervennootschappen.

10.8 VERTROUWELIJKHEID

Elke niet-publieke informatie die met toepassing van de onderhavige Voorwaarden aan een Obligatiehouder wordt megedeeld en die als vertrouwelijk is aangeduid of waarvan het vertrouwelijke karakter redelijkerwijs uit haar aard voortvloeit, moet als zodanig worden behandeld.

Deze verplichting is niet van toepassing op informatie die publiek is geworden op een andere wijze dan door schending van de onderhavige verplichting, noch wanneer de openbaarmaking ervan wordt vereist door een wettelijke of reglementaire bepaling, een rechterlijke beslissing of een bevoegde autoriteit.

10.9 OVERMACHT

Geen enkele partij kan aansprakelijk worden gesteld voor een vertraging of een niet-uitvoering die voortvloeit uit een gebeurtenis die overmacht uitmaakt overeenkomstig het Belgisch recht, voor zover deze gebeurtenis de uitvoering van de betrokken verbintenis tijdelijk of definitief onmogelijk maakt en niet toerekenbaar is aan de partij die ze inroept.

De betrokken partij neemt alle redelijke maatregelen om de gevolgen van deze gebeurtenis te beperken.

Dit artikel verleent de Emittent geen discretionair recht om de essentiële kenmerken van de Obligaties te wijzigen of om over te gaan tot de vervroegde terugbetaling ervan.

10.10 DEELBAARHEID

Indien enige bepaling van de onderhavige Voorwaarden geheel of gedeeltelijk nietig, ongeldig, onwettig of niet-tegenwerpelijk wordt verklaard, zal deze nietigheid, ongeldigheid, onwettigheid of niet-tegenwerpelijkheid geen afbreuk doen aan de geldigheid of de tegenwerpelijkheid van de overige bepalingen van de onderhavige Voorwaarden.

De betrokken bepaling zal, voor zover wettelijk toegestaan, zodanig worden geïnterpreteerd of aangepast dat haar voorwerp en gevolgen zoveel mogelijk behouden blijven, zonder afbreuk te doen aan de essentiële rechten van de Obligatiehouders of aan de essentiële kenmerken van de Obligaties.